

## Anlage

# B

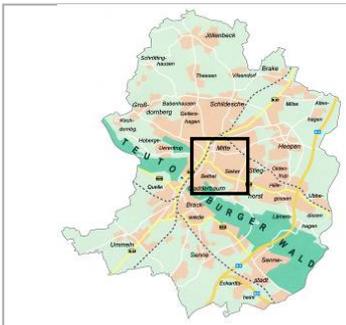
### **Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB**

- Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 2/2020 „Wohnen und Mischnutzung Mittelstraße“) – Farb-Fassung

Stand: Entwurf; März 2020

**Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld**

Nr. 2/2020 „Wohnen und Mischung Mittelstraße“



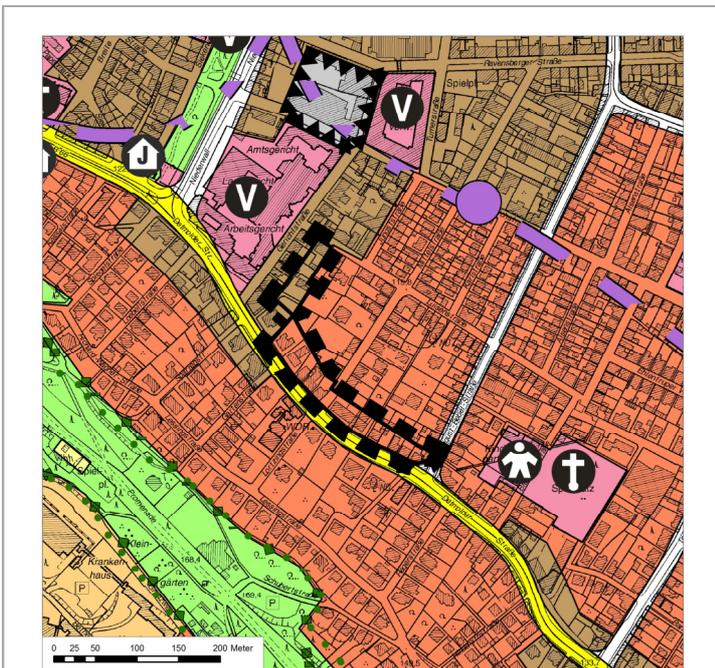
Lage im Stadtgebiet



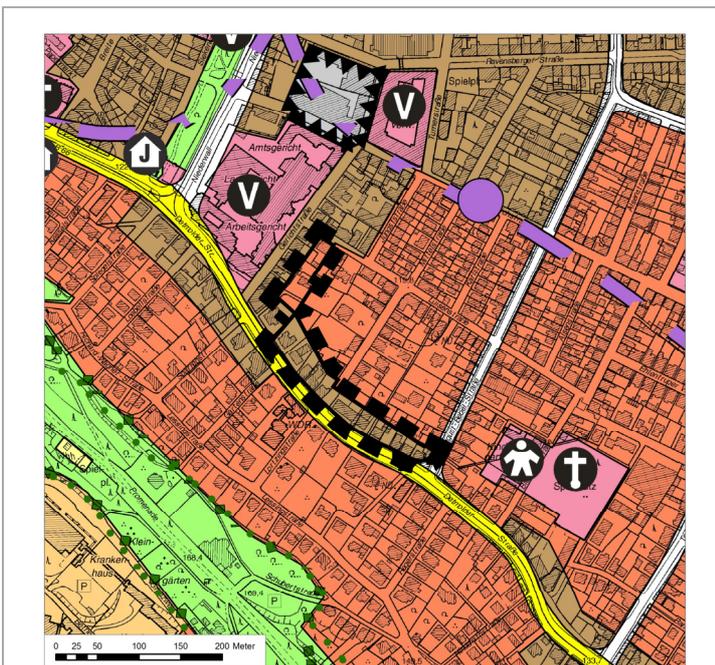
Lage im Stadtbezirk

Stadtbezirk: Mitte  
 Bereich: nördlich der Detmolder Straße zwischen Gerichtstraße im Westen und August-Bebel-Straße im Osten

Auslösender Bebauungsplan  
 Nummer: III/4/57.00  
 Bezeichnung: Mittelstraße



Wirksame Fassung



Berichtigung

**Erläuterung zur Berichtigung 2/2020**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ in zwei Bautiefen östlich der Gerichtstraße als „Gemischte Baufläche“ und im Übrigen (also nördlich der Detmolder Straße, westlich der August-Bebel-Straße und südlich der Luisenstraße) als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Im Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2018/2019 sowie im aktuell erarbeiteten Wohnungsmarktbarometer 2020 wird für das Bielefelder Stadtgebiet eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken beschrieben. Die Stadt Bielefeld ist bestrebt, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden die Neuversiegelung zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang liegen, vorrangig zu reaktivieren. Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehen in den Blockinnenbereichen. Insgesamt können mit der Planung 33 Wohneinheiten in mehrgeschossigen Einzelhäusern entwickelt werden.

Im o. a. Bebauungsplan soll entsprechend der vorhandenen Art der baulichen Nutzung entlang der Detmolder Straße sowie der Gerichtstraße jeweils eine Bautiefe als Mischgebiet festgesetzt werden. Die restlichen Bereiche werden als „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt, wobei in den Blockinnenbereichen durch Ausschluss der ausnahmsweise im „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässigen Nutzungen ein möglichst störungsarmes Wohnen gewährleistet werden soll. Den zuletzt genannten Bereich stellt der wirksame Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dar. In den Randbereichen dagegen ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Von dieser Möglichkeit soll hier Gebrauch gemacht werden. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel der Anpassung ist die Darstellung der ersten Baureihe nördlich der Detmolder Straße als „Gemischte Baufläche“ und der zweiten Baureihe östlich der Gerichtstraße als „Wohnbaufläche“.

Mit der geplanten Entwicklung wird der Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum entsprochen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

**Flächenumfang**

Art der Bodennutzung	Wirksame Fassung	Berichtigung
Wohnbaufläche	0,70 ha	0,22 ha
Gemischte Baufläche	0,22 ha	0,70 ha
<b>Gesamt:</b>	<b>0,92 ha</b>	<b>0,92 ha</b>

**Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld**

Nr. 2/2020 „Wohnen und Mischung Mittelstraße“

**Darstellungen**

-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Sonderbauflächen
-  Gemeinbedarfsflächen
-  Flächen für Ver- bzw. Entsorgung
-  Straßennetz I. und II. Ordnung  
(überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)
-  Straßennetz III. Ordnung  
(für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen)
-  Trassenverlauf unbestimmt
-  Bahnanlage
-  Stadtbahn mit Station
-  Flächen für den ruhenden Verkehr
-  Grünflächen
-  Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes-Immissionsschutzfläche
-  Landwirtschaftliche Flächen
-  Flächen für Wald
-  Naturbestimmte Flächen
-  Wasserflächen
-  Fließgewässer
-  Bodenschätze
-  Flächen für Abgrabungen
-  Flächen für Aufschüttungen
-  Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
-  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
-  Einzleinrichtungen, deren Flächenbedarf für einen bestimmten Bereich festgestellt, deren genauer Standort innerhalb dieses Bereiches aber noch nicht bestimmt worden ist. Die Größe des Rechteckes entspricht dem festgestellten Flächenbedarf.

Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung  
Immissionsschutz beachten

**Kennzeichnungen**

-  Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
-  Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

**Zweckbestimmungen**

-  von Bodelschwingh'sche Stiftungen Bethel
-  Universität
-  Hochschuleinrichtung
-  Einrichtungen für gesundheitliche und Soziale Zwecke
-  Dienstleistungseinrichtung
-  Sonstiges Sondergebiet
-  Konzentrationszone Windenergie
-  Verkehrssicherheitszentrum
-  Wochenendhausgebiet
-  Campingplatz
-  Messe, Ausstellung, Beherbergung
-  Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage
-  Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel
-  Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
-  Großflächiger Großhandel
-  Warenhaus
-  Möbelmarkt / Einrichtungshaus
-  Baumarkt
-  Gartencenter
-  Post
-  Verwaltung
-  Polizei
-  Feuerwehr
-  Krankenhaus
-  Kindergarten
-  Schule
-  Jugendeinrichtung
-  Fürsorgeeinrichtung
-  Alteneinrichtung
-  Kirchliche Einrichtung
-  Kulturelle Einrichtung
-  Sporthalle
-  Hallenbad
-  Freizeiteinrichtung
-  Forstamt
-  Freibad
-  Parkanlage
-  naturbelassenes Grün
-  Kleingärten
-  Friedhof
-  Golfplatz
-  Sportanlage
-  Landeplatz Windelsbleiche
-  Parkfläche
-  Müllbeseitigungsanlage  
(Rekultivierungsabsichten dargestellt, soweit die Fläche nicht ständig als Versorgungsfläche verbleibt)

**Nachrichtliche Übernahmen**

-  Sanierungsgebiet nach BauGB
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Naturpark
-  Überschwemmungsgebiet
-  Hochwasserabflussgrenze
-  Wasserschutzzone I (Fassungsbereich)
-  Wasserschutzzone II, IIIA, IIIB

**Hinweise**

-  Geeignete Erholungsräume
-  Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten
-  Option Straßenverbindung